

# はじめに

平素は格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。

私ども三井不動産リアルティは、お客様のご所有不動産に関するさまざまなお不安やお悩みに対し、きめ細かいコンサルティングをさせていただくべく、単なる事業用・投資用不動産の売買仲介だけではなく、不動産を活用した相続対策や税務対策、保有資産の有効活用等、お客様の大切な資産を「活かす」という観点に立ち、幅広いお手伝いをしてまいりました。

その中で、お客様のご所有不動産の状況を把握する資料として「投資用不動産マーケットレポート」を作成しております。投資用不動産マーケットは、経済動向等、外部要因の影響を受けやすく、その現状把握には客観的な視点に立つことが求められます。本書が皆様の資産形成戦略の一助となれば幸いです。

弊社はこれからも、今までに培ってきたノウハウ、経験、そしてお客様からのご信頼を原動力に、様々なご要望に対し「One to One」で向き合い、ご満足いただけるプランの企画・実行、アフターフォローまで長期的なサポートの実践に努めてまいります。

なお、本書に関するご感想やご要望、不動産に関するご相談等ございましたら、下記までお気軽にお問合せをいただければ幸いです。

今後ともよろしくお願ひ申し上げます。

三井不動産リアルティ  
MITSUI FUDOSAN REALTY

ソリューション事業本部

通話料  
無 料

0078-60603-1392

営業時間／9:30～18:00 定休日／水曜・日曜

〒100-6019 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビルディング

# 事業用不動産の情報サイト

**<https://biz.mf-realty.jp/>**



## 投資用不動産の情報サイト

**<https://pro.mf-realty.jp/>**



私ども「三井不動産リアルティ株式会社 ソリューション事業本部」では、お客様の中長期的な資産形成を考える一助になるべく「投資用不動産マーケットレポート」を作成しております。

弊社ホームページでは、売却物件情報の掲載、各種コンサルティング・サービス、専門家によるコラムなど、お客様にとって有益な情報を発信しておりますので、ぜひご活用ください。

※本紙面記載の0078から始まる問合せ先は、ひかり電話およびIP電話からの接続が出来ません。

固定電話がうまく繋がらない場合には、誠に恐れ入りますが、携帯電話よりお問合せください。

# データ算出対象エリア

## 都心エリア

港区  
千代田区  
中央区  
渋谷区  
新宿区  
文京区

## 城南エリア

品川区  
目黒区  
世田谷区  
大田区

## 城西・城北エリア

杉並区  
中野区  
練馬区  
豊島区  
板橋区  
北区  
台東区

## 城東エリア

江東区  
墨田区  
荒川区  
江戸川区  
葛飾区  
足立区

## 横浜・川崎エリア

横浜市  
川崎市



### 各コンテンツのご説明

#### Pick Up Area

エリア別に投資用不動産の平均成約表面利回り、平均売出表面利回り、成約件数の推移をグラフで表しています。  
周辺の実勢価格の変遷や、売出中および成約事例の詳細をご確認いただけます。

#### Market OverView

全エリアの総括として、過去から本期までの動向をご確認いただけます。  
平均成約表面利回り、平均売出表面利回り、成約件数の推移をエリア別に比較することもできます。



【データ出典】三井不動産リアルティネットワークの売出・成約情報データベース（一棟マンション・一棟ビル・アパート）から抽出しております。

・成約件数・平均成約表面利回り……四半期（3ヶ月）の間に成約した件数とその平均表面利回り（想定値含む）

・平均売出表面利回り……成約物件の売出時における表面利回りの四半期平均

\*成約件数は、2019.1Qを「100」と設定した場合の指数推移としております。

【ご留意事項】過去データは、新たに入手したデータを追加する等、随時メンテナンスを行っているため、変動する場合があります。

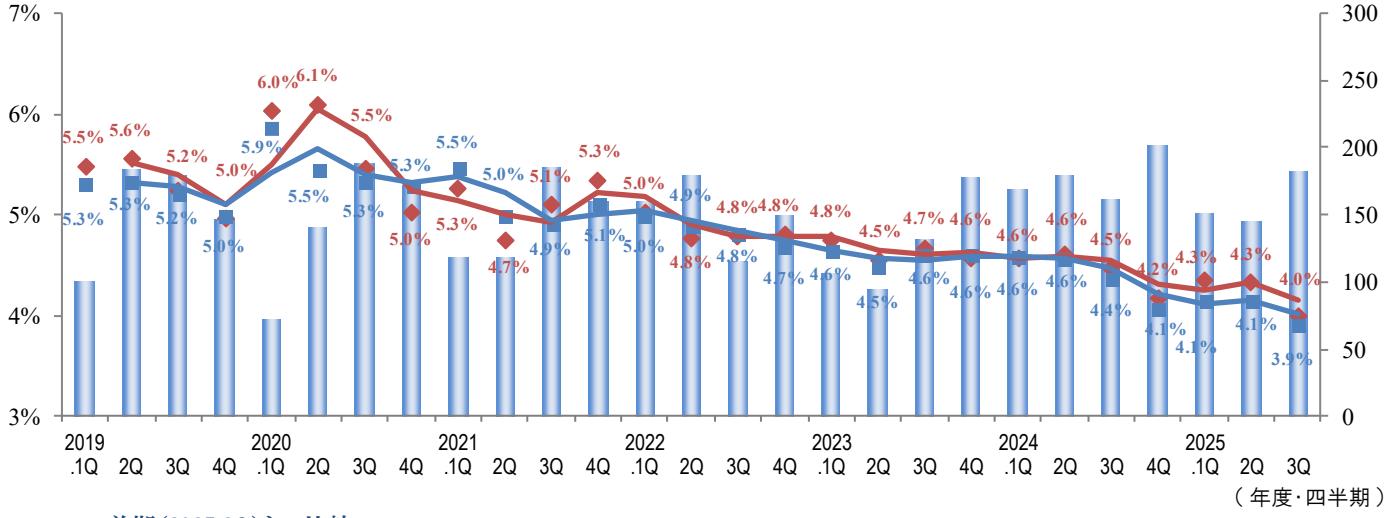
# Pick Up Area <都心エリア>

(※)都心エリア: 港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区

## 四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り : %)

(指数: 2019.1Q=100 ■ 成約件数)



## 前期(2025.2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	4.0%	4.3%	-0.3pt		3.9%	4.1%	-0.2pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

## 【売出中の事例】

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	渋谷区東2丁目	232,000万円	3.7%	一棟ビル	144.11m <sup>2</sup>	728.10m <sup>2</sup>	S /8F	1985/12	3.8ヶ月経過
2	文京区本郷5丁目	223,000万円	3.2%	一棟マンション	436.49m <sup>2</sup>	1,198.31m <sup>2</sup>	R C /5F	2026/7	1.0ヶ月経過
3	千代田区平河町1丁目	140,000万円	3.8%	一棟ビル	162.62m <sup>2</sup>	750.09m <sup>2</sup>	S /9F	2023/5	2.6ヶ月経過
4	新宿区細工町	125,000万円	3.6%	一棟マンション	140.28m <sup>2</sup>	484.66m <sup>2</sup>	R C /5F	2024/3	1.1ヶ月経過
5	渋谷区富ヶ谷1丁目	109,400万円	3.3%	一棟ビル	118.82m <sup>2</sup>	358.73m <sup>2</sup>	R C /4F	2025/8	5.8ヶ月経過
平均データ		165,900万円	3.5%		200.46m <sup>2</sup>	703.98m <sup>2</sup>			2.9ヶ月経過

※一部抜粋

## 【成約した事例】

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年	成約年月
1	千代田区神田神保町	360,000万円	2.8%	一棟ビル	約414m <sup>2</sup>	約2,844m <sup>2</sup>	S R C /8F	1993	2025/11
2	中央区日本橋	95,000万円	5.0%	一棟ビル	約97m <sup>2</sup>	約655m <sup>2</sup>	S R C /8F	1972	2025/12
3	港区白金	78,000万円	3.3%	一棟マンション	約168m <sup>2</sup>	約488m <sup>2</sup>	R C /5F	2017	2025/12
4	千代田区岩本町	72,800万円	4.1%	一棟ビル	約97m <sup>2</sup>	約648m <sup>2</sup>	S R C /9F	1992	2025/12
5	新宿区中落合	65,910万円	4.0%	一棟マンション	約242m <sup>2</sup>	約529m <sup>2</sup>	R C /3F	2022	2025/12
平均データ		134,300万円	3.8%		-	-			

※一部抜粋

都心エリアにおける2025.3Qの平均売出表面利回り、平均成約表面利回りはそれぞれ前期比-0.2pt、-0.3ptとなり（価格は上昇）、しており、成約件数についても、前年同期比で増加傾向となっています。ただし、成約利回りの低下については、利回り目標ではなく立退き再開発目標で成約したと思われる低利回り成約事例が複数含まれている為、引き続き今後の推移に注視が必要です。

次に、東京都心部のリーシングマーケットについては、以下の通りです。

■レジデンス：緩やかに賃料上昇傾向が継続。昨年度からの傾向として専有面積が100m<sup>2</sup>を超える住戸や、駐車場付の住戸について、特に高単価での成約傾向が目立つ。

■オフィス：人材獲得のための企業のオフィス環境・立地改善ニーズによる旺盛な需要が継続し、大型オフィスビルを中心に既存、新築ビルとも

に空室率低下、賃料上昇傾向が継続。

■店舗：訪日外客数の過去最高更新が続いていることなどを背景に、インバウンド消費が好調。都心ブランドエリアの路面店舗を中心に賃料の上昇傾向は継続しているが、上昇幅は緩やか。

上記の通り、リーシングマーケットについては各アセットで好況が継続していますが、リスク要因として、利上げの影響や、建築費、人件費の高騰による修繕費を含めた保有コストの上昇傾向により、実質利回りを維持または改善するために、保有コストの上昇以上の賃料上昇を実現していく必要があること、また税制改正による不動産を利用した節税効果の減少の可能性が考えられます。この影響については不動産所有者の状況や、保有不動産毎に個別具体的に検証をしていく必要がありますので、気になることがありますれば、お気軽にご相談いただけますと幸いです。

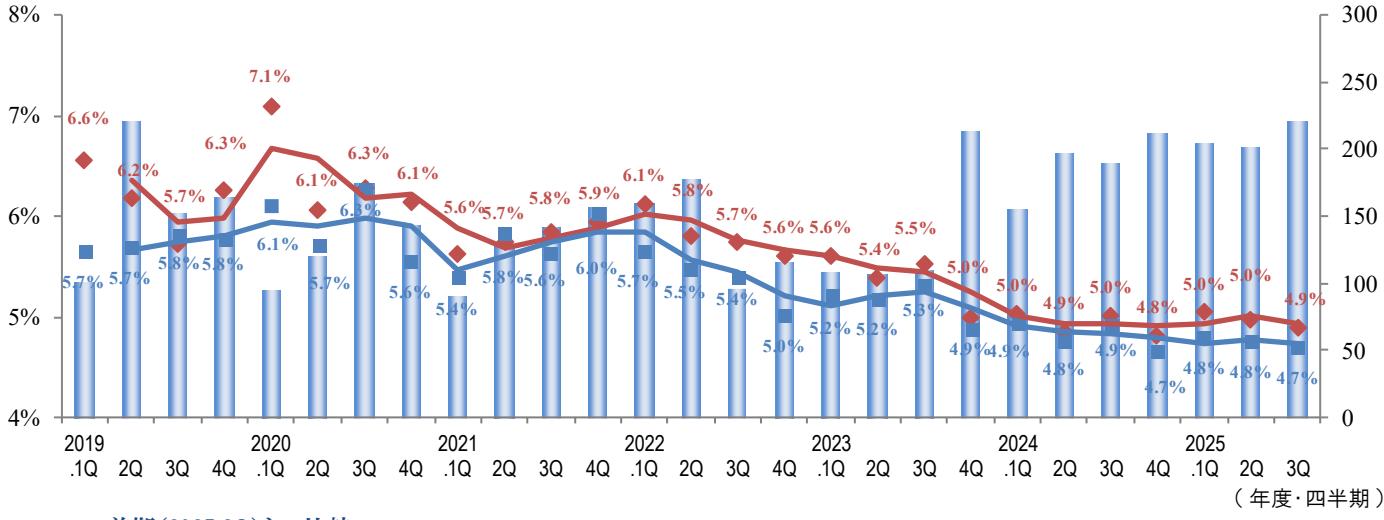
# Pick Up Area <城南エリア>

(※)城南エリア:品川区、目黒区、世田谷区、大田区、

## 四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り: %)

(指数:2019.1Q=100 □ 成約件数)



### 前期(2025.2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	4.9%	5.0%	-0.1pt		4.7%	4.8%	-0.1pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

### 【売出中の事例】

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	世田谷区羽根木2丁目	103,230万円	4.2%	一棟マンション	457.37m <sup>2</sup>	768.57m <sup>2</sup>	RC /4F	2026/3	3.5ヶ月経過
2	品川区東品川1丁目	74,000万円	3.8%	一棟マンション	157.40m <sup>2</sup>	505.51m <sup>2</sup>	RC /5F	2026/2	0.6ヶ月経過
3	目黒区洗足1丁目	67,200万円	4.0%	一棟マンション	112.61m <sup>2</sup>	377.45m <sup>2</sup>	RC /5F	2025/9	0.8ヶ月経過
4	目黒区中央町2丁目	48,000万円	4.1%	一棟マンション	260.75m <sup>2</sup>	496.10m <sup>2</sup>	RC /4F	1991/3	2.3ヶ月経過
5	大田区大森西3丁目	32,000万円	5.4%	一棟アパート	330.56m <sup>2</sup>	472.02m <sup>2</sup>	RC /3F	1991/9	3.2ヶ月経過
平均データ		64,900万円	4.3%		263.74m <sup>2</sup>	523.93m <sup>2</sup>			2.1ヶ月経過

### 【成約した事例】

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年	成約年月
1	品川区戸越	190,000万円	1.9%	一棟マンション	約1,203m <sup>2</sup>	約1,160m <sup>2</sup>	R C /3F	1998	2025/11
2	目黒区三田	69,800万円	5.1%	一棟マンション	約257m <sup>2</sup>	約836m <sup>2</sup>	R C /7F	1971	2025/12
3	世田谷区新町	63,700万円	3.9%	一棟マンション	約287m <sup>2</sup>	約522m <sup>2</sup>	R C /4F	2017	2025/12
4	目黒区大橋	50,000万円	4.3%	一棟マンション	約196m <sup>2</sup>	約652m <sup>2</sup>	R C /10F	1968	2025/12
5	大田区久が原	14,580万円	5.0%	一棟マンション	約132m <sup>2</sup>	約195m <sup>2</sup>	R C /3F	1990	2025/12
平均データ		77,600万円	4.0%		-	-			

城南エリアにおける2025年3Qの平均売出表面利回りは4.7%、平均成約表面利回りは4.9%となり、いずれも前期比-0.1ptとなりました。直近1年間の推移を見ても、利回りは概ね横ばい傾向にあります。

成約件数については前期比で増加したものの、その幅は限定的で、過去1年間の各四半期と同様に高水準を維持しています。また、売出と成約の平均表面利回りの乖離幅も引き続き小さく、2023年4Q以降、同様の状況が続いていることから、取引データに基づく城南エリアのマーケットは安定的に推移しているといえます。

12月には、日銀の金利政策修正に伴い、長らく続いた利回り低下が底を打ち、不動産融資のベースとなる金利が上昇となりました。また、引き続き建築コストについては人件費と資材価格の高止まりが続いており、これにより新築物件の供給価格を下げることが物理的に難しく、

価格高騰の要因となっています。

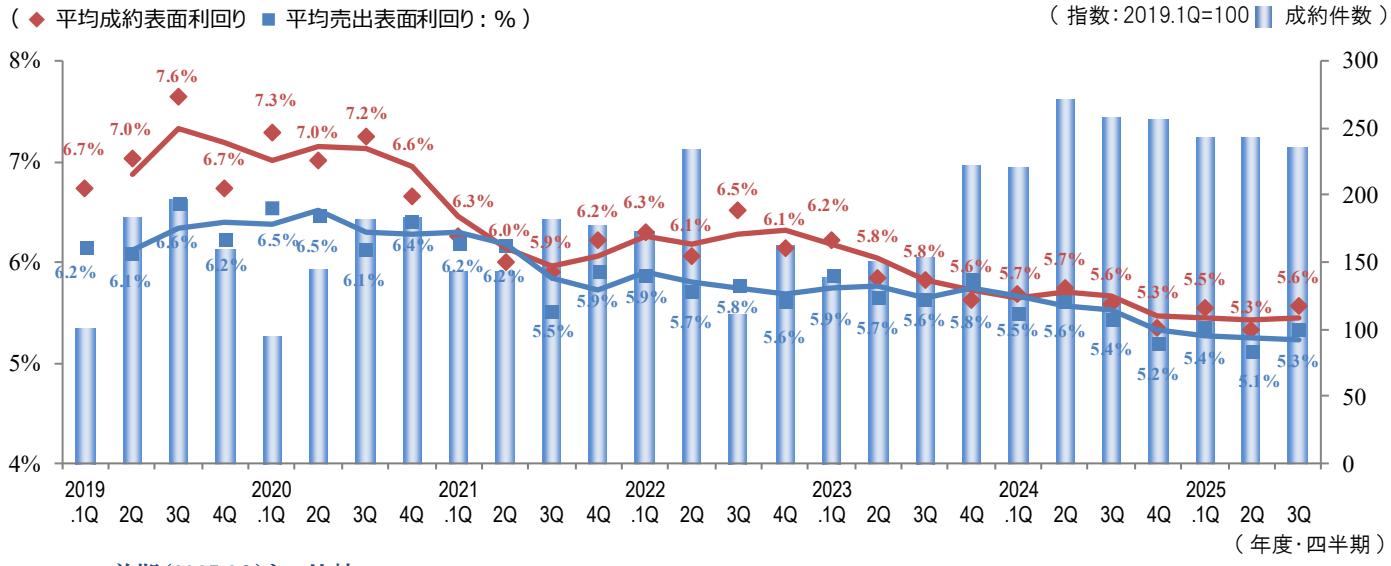
一方で、城南エリアは住宅・商業双方の需要が底堅く、「高輪ゲートウェイ」周辺や「自由が丘」の再開発計画などにより、エリア価値向上も下支えとなっているため、相対的に下落耐性が高いマーケット環境が当面続くと見込まれます。

今後は、金利上昇による買い控えが懸念される一方で、供給の限定的な希少立地・築浅物件については、引き続き強気な価格設定が予想されます。当面は、安定した取引環境が継続すると見込まれますが、投資家においては、収益性のみならず、物件の競争力や運営コスト、エリアの将来性を総合的に判断する必要性が一段と高まっています。

# Pick Up Area <城西・城北エリア>

(※)城西・城北エリア:杉並区、中野区、練馬区、豊島区、板橋区、北区、台東区

## 四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移



### 前期(2025.2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	5.6%	5.3%	+0.3pt		5.3%	5.1%	+0.2pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

### 【売出中の事例】

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	台東区花川戸1丁目	139,500万円	3.6%	一棟マンション	112.22m <sup>2</sup>	749.49m <sup>2</sup>	R C /12F	2020/10	3.8ヶ月経過
2	板橋区仲町	52,800万円	4.3%	一棟マンション	142.09m <sup>2</sup>	499.75m <sup>2</sup>	R C /5F	2025/9	0.8ヶ月経過
3	豊島区駒込7丁目	48,800万円	4.1%	一棟マンション	132.25m <sup>2</sup>	311.21m <sup>2</sup>	R C /4F	2025/4	3.5ヶ月経過
4	北区神谷3丁目	39,200万円	4.3%	一棟マンション	109.09m <sup>2</sup>	251.54m <sup>2</sup>	S /4F	2025/9	2.4ヶ月経過
5	杉並区高円寺南2丁目	37,000万円	3.7%	一棟マンション	99.65m <sup>2</sup>	332.27m <sup>2</sup>	R C /5F	2010/9	1.7ヶ月経過
平均データ		63,500万円	4.0%		119.06m <sup>2</sup>	428.85m <sup>2</sup>			2.4ヶ月経過

### 【成約した事例】

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年	成約年月
1	豊島区南大塚	71,680万円	3.8%	一棟マンション	約163m <sup>2</sup>	約508m <sup>2</sup>	R C /4F	2025	2025/12
2	杉並区上萩	43,000万円	4.3%	一棟マンション	約167m <sup>2</sup>	約411m <sup>2</sup>	R C /5F	2019	2025/12
3	北区赤羽	37,500万円	5.3%	一棟マンション	約147m <sup>2</sup>	約563m <sup>2</sup>	S /6F	1998	2025/12
4	台東区鳥越	36,510万円	4.0%	一棟マンション	約78m <sup>2</sup>	約302m <sup>2</sup>	R C /5F	2021	2025/12
5	板橋区板橋	34,800万円	5.3%	一棟ビル	約171m <sup>2</sup>	約602m <sup>2</sup>	S /4F	1997	2025/12
平均データ		44,700万円	4.5%		-	-			

2025.3Qの城西・城北エリアにおける平均成約表面利回りおよび平均売出表面利回りは、前期（2025.2Q）から共に上昇し、価格が下がる動きとなりました。直近の四半期推移を通してみると、利回りには一定の振れ幅があるものの、全体としては大きな変化ではなく、概ね横ばいの範囲に収まっています。

成約件数は前期比では減少したものの、数年前の水準と比較すれば高水準を保っており、取引の活発さは維持されています。一方で、買い手が適正利回りを重視する姿勢は変わらず、条件が整う物件は流動性が高い一方で、競争力の弱い物件は販売期間が長期化するなど、二極化傾向は継続しています。

売り手の売却理由は様々ですが、従前から見られる利益確定の動きに加え、金利上昇の影響により、収支面の悪化を避けたいとの意向から売却を選択する事例もみられます。買い手側も融資利用を前提とする場合、金利により収支計画が変動するため、不動産市況とあわせて短期プライムレートに連動する銀行金利の確認が重要となっています。

また、昨年1年間に売り出された東京23区の中古マンションの平均価格は70平方メートルあたり1億円を超えたと直近の報道があるものの、価格上昇の恩恵は都心近接や資産性・収益性など評価軸が明確な物件に限定される傾向があります。エリアや物件特性により流動性には差があり、売却に際してどの点を強調すべきかは個別判断が必要です。詳細については、弊社専門部署にお問い合わせいただければ、ご提案させていただきます。

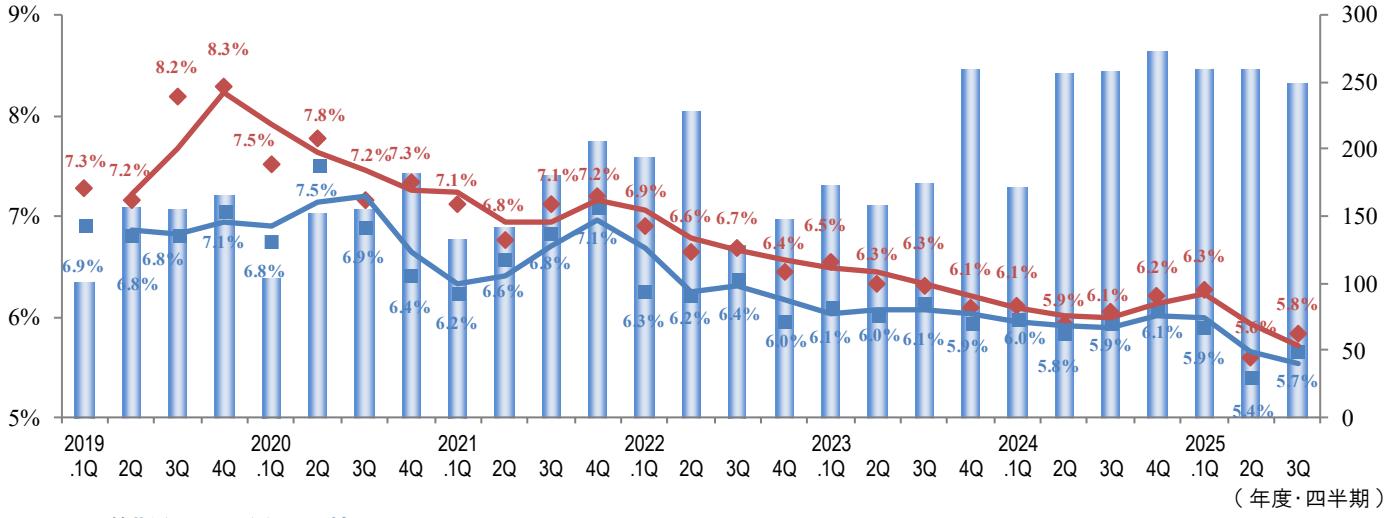
# Pick Up Area <城東エリア>

(※)城東エリア:江東区、墨田区、荒川区、江戸川区、葛飾区、足立区

## 四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り: %)

(指数:2019.1Q=100 □ 成約件数)



### 前期(2025.2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	5.8%	5.6%	+0.2pt		5.7%	5.4%	+0.3pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

### 【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	墨田区墨田1丁目	76,500万円	4.0%	一棟マンション	170.58m <sup>2</sup>	658.34m <sup>2</sup>	R C /5F	2025/9	2.4ヶ月経過
2	葛飾区立石5丁目	67,920万円	6.0%	一棟ビル	495.87m <sup>2</sup>	1,224.51m <sup>2</sup>	R C /5F	1985/8	0.8ヶ月経過
3	荒川区南千住3丁目	59,800万円	4.5%	一棟マンション	178.45m <sup>2</sup>	613.69m <sup>2</sup>	R C /5F	2026/3	0.9ヶ月経過
4	江東区亀戸7丁目	55,800万円	4.3%	一棟マンション	158.46m <sup>2</sup>	523.20m <sup>2</sup>	R C /5F	2026/2	0.9ヶ月経過
5	江東区亀戸3丁目	49,900万円	4.2%	一棟マンション	79.43m <sup>2</sup>	303.50m <sup>2</sup>	R C /5F	2025/6	3.4ヶ月経過
平均データ		62,000万円	4.6%		216.56m <sup>2</sup>	664.65m <sup>2</sup>			1.7ヶ月経過

### 【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年	成約年月
1	江東区亀戸	120,000万円	8.7%	一棟ビル	約225m <sup>2</sup>	約920m <sup>2</sup>	R C /8F	1990	2025/12
2	葛飾区青戸	67,000万円	6.3%	一棟マンション	約584m <sup>2</sup>	約2,148m <sup>2</sup>	S R C /9F	1987	2025/10
3	墨田区亀沢	65,800万円	5.1%	一棟マンション	約392m <sup>2</sup>	約1,186m <sup>2</sup>	S R C /6F	1989	2025/12
4	荒川区荒川	55,000万円	5.0%	店舗/事務所	約93m <sup>2</sup>	約433m <sup>2</sup>	S R C /8F	2001	2025/12
5	江東区永代	40,200万円	4.2%	一棟マンション	約118m <sup>2</sup>	約373m <sup>2</sup>	R C /5F	2020	2025/12
平均データ		69,600万円	5.9%		-	-			

2025.3Qの城東エリアにおける投資用不動産市場では、利回り指標において前期からの反転が確認されました。平均成約表面利回りは5.8% (+0.2pt)、平均売出表面利回りは5.7% (+0.3pt)となり、利回りの上昇 (=価格調整) が確認される水準となりました。

前期は築浅物件を中心とした価格上昇が利回りを押し下げていましたが、当期は投資家の利回り志向が強まつたことや、価格調整を伴う取引が増加したことが影響したと考えられます。

エリア内の取引を詳細に見ると、駅近・再開発エリアでは引き続き需要が強く、相対的に低利回りでも成約に至るケースが見られます。

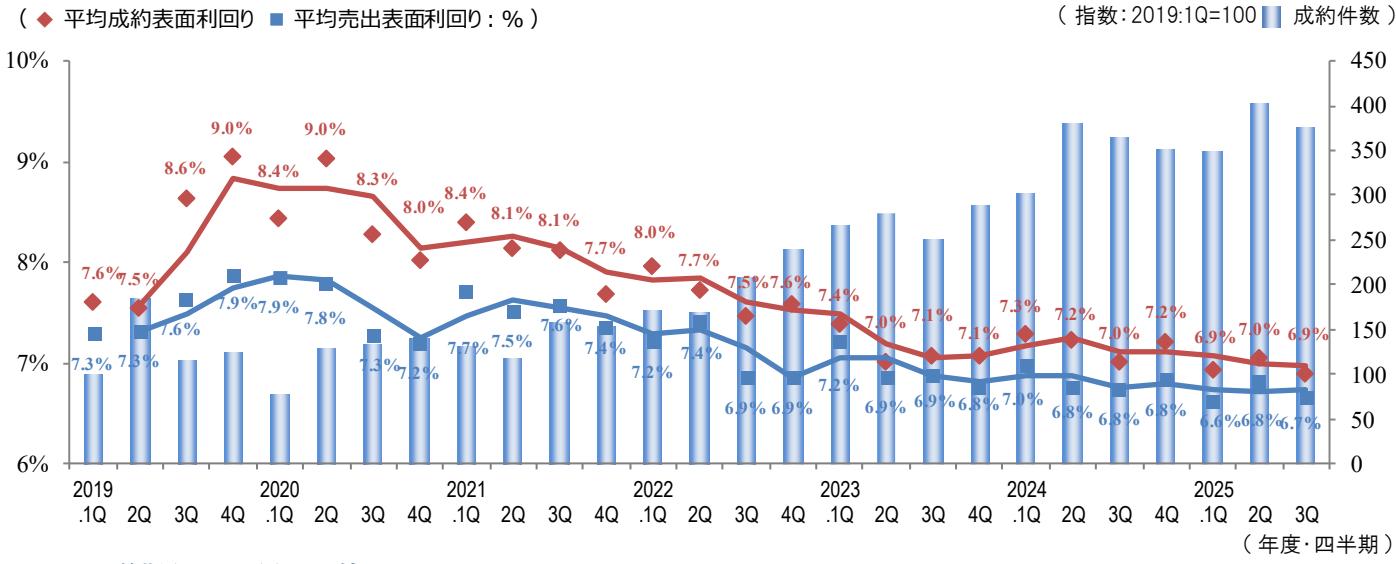
一方で、旧耐震等の築年数が経過している物件や、交通利便性に優位性がない物件については、相対的に高水準の利回りを確保できる価格設定が求められ、二極化の傾向がより鮮明になっています。

また、売出段階で強気の価格設定を行った物件は成約までに時間を要するケースも増えており、売主・買主双方が市場水準を慎重に見極める局面にあるといえます。当期の実績だけで判断・断定することはできませんが、市場全体としては過熱感の後退と調整が進む段階に差し掛かっている可能性もあり、今後も金利動向や融資環境の変化を含め、取引動向を継続的に注視していく必要があります。

# Pick Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)横浜・川崎エリア:横浜市、川崎市

## 四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移



### 前期(2025.2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	6.9%	7.0%	-0.1pt		6.7%	6.8%	-0.1pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

### 【売出中の事例】

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	川崎市川崎区大島上町	62,000万円		一棟マンション	257.75m <sup>2</sup>	1,264.37m <sup>2</sup>	S R C /9F	1997/2	1.4ヶ月経過
2	横浜市戸塚区上矢部町	55,000万円	6.2%	一棟ビル	743.39m <sup>2</sup>	951.87m <sup>2</sup>	S /3F	2022/9	3.1ヶ月経過
3	川崎市中原区上丸子山王町2丁目	27,300万円	4.3%	一棟アパート	88.09m <sup>2</sup>	243.32m <sup>2</sup>	R C /5F	2026/4	1.9ヶ月経過
4	横浜市港北区篠原北2丁目	24,456万円	5.0%	一棟アパート	462.43m <sup>2</sup>	356.90m <sup>2</sup>	W /2F	2022/3	0.7ヶ月経過
5	川崎市中原区木月4丁目	15,000万円	4.1%	一棟マンション	160.19m <sup>2</sup>	284.68m <sup>2</sup>	S /3F	1990/3	4.4ヶ月経過
平均データ		36,800万円	4.9%		342.37m <sup>2</sup>	620.23m <sup>2</sup>			2.3ヶ月経過

### 【成約した事例】

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年	成約年月
1	横浜市中区弥生町	62,800万円	5.5%	店舗/事務所	約238m <sup>2</sup>	約1,188m <sup>2</sup>	R C /8F	1991	2025/10
2	川崎市多摩区宿河原	48,500万円	5.5%	一棟マンション	約708m <sup>2</sup>	約1,251m <sup>2</sup>	S	2008	2025/12
3	川崎市川崎区渡田向町	42,000万円	5.0%	一棟マンション	約175m <sup>2</sup>	約604m <sup>2</sup>	S /5F	2025	2025/11
4	横浜市鶴見区鶴見中央	33,300万円	5.4%	一棟マンション	約227m <sup>2</sup>	約584m <sup>2</sup>	R C /4F	2018	2025/12
5	川崎市中原区木月	24,000万円	5.7%	一棟ビル	約114m <sup>2</sup>	約195m <sup>2</sup>	W /2F		2025/12
平均データ		42,100万円	5.4%		-	-			

横浜・川崎エリアにおける2025.3Qの利回りの平均値は成約・売出しともに微減となりました（価格は上昇）。2020年から減少していく利回りは直近1～2年横ばい状態が続いている比較的安定した様相です。成約件数は2017年の統計開始以来最高値だった前期より減少したもの、今期多くの取引がなされており、引き続きマーケットが活況に推移したといえます。

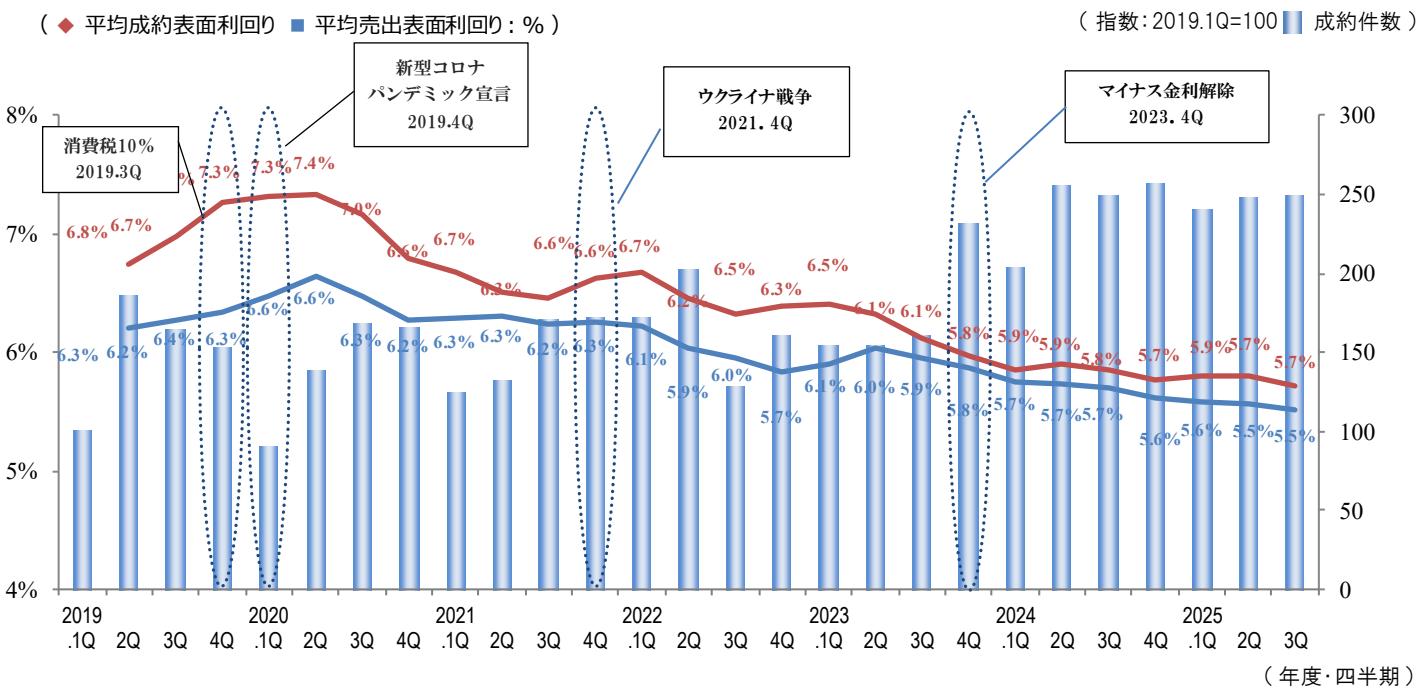
東京の都心部に比較すると単価が低く、高利回りが見込める横浜・川崎エリアを検討する顧客層も一定数みられますが、本エリアにおいても中心部と郊外部の二極化の傾向は引き続き顕著に現れており、駅からの距離や周辺環境など、投資家の選別はより慎重さを増してきていくと推測されます。

賃料上昇の傾向はあるものの、それを上回る建築コストの上昇により、開発事業者の事業収支を圧迫するケースが引き続き見られています。特に建築コスト負担率が高くなる小規模事業用地については、価格が弱含みで推移しております。

今後の不動産市況の見通しとして、株価の最高値更新が続いている一方さらなる利上げ懸念もあり、依然不透明な状況が続いている。為替や株価はじめ、国内外の金融政策や経済環境の変化については引き続き注視が必要といえます。

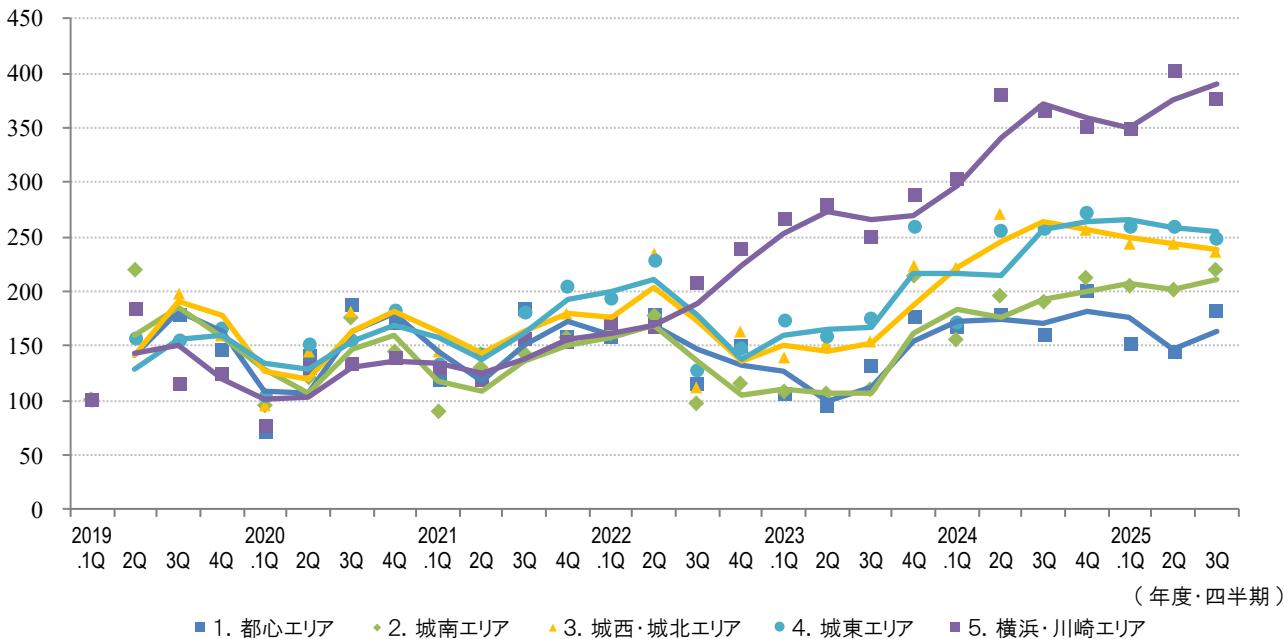
# Market Overview <全体総括>

## ◆ 5エリア合計の平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数 推移



## ◆ エリア別の成約件数 推移

( 指数: 2019.1Q=100 成約件数 )

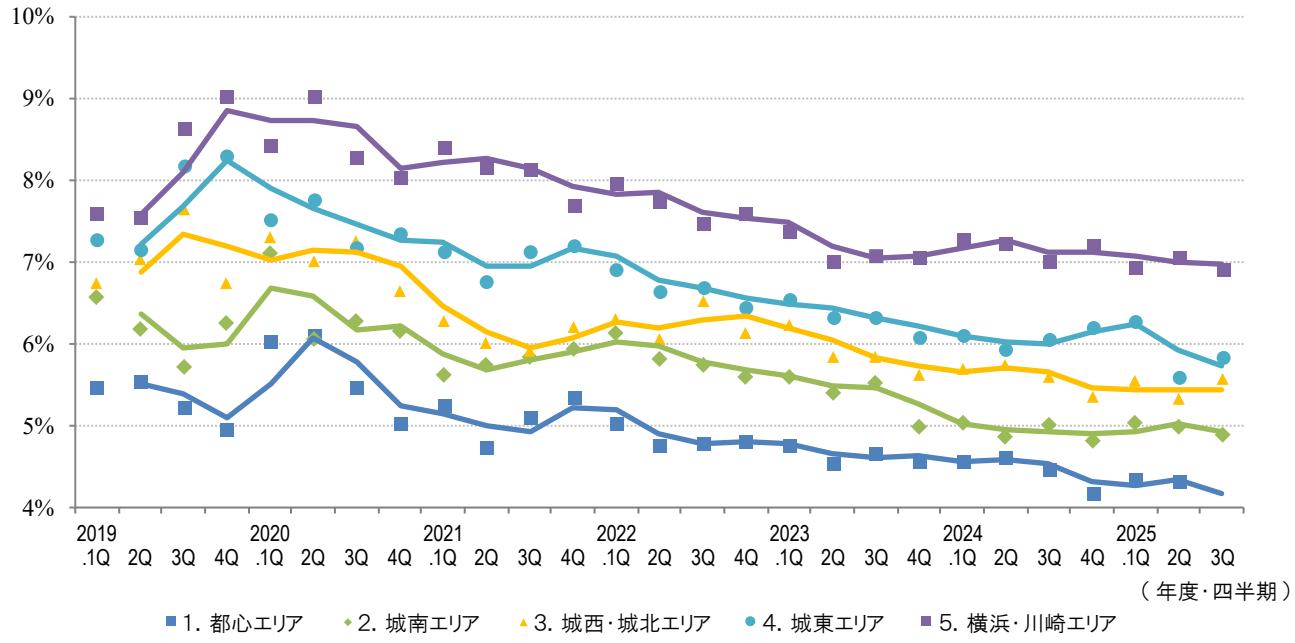


■ 1. 都心エリア ◆ 2. 城南エリア ▲ 3. 城西・城北エリア ● 4. 城東エリア □ 5. 横浜・川崎エリア

# Market Overview <全体総括>

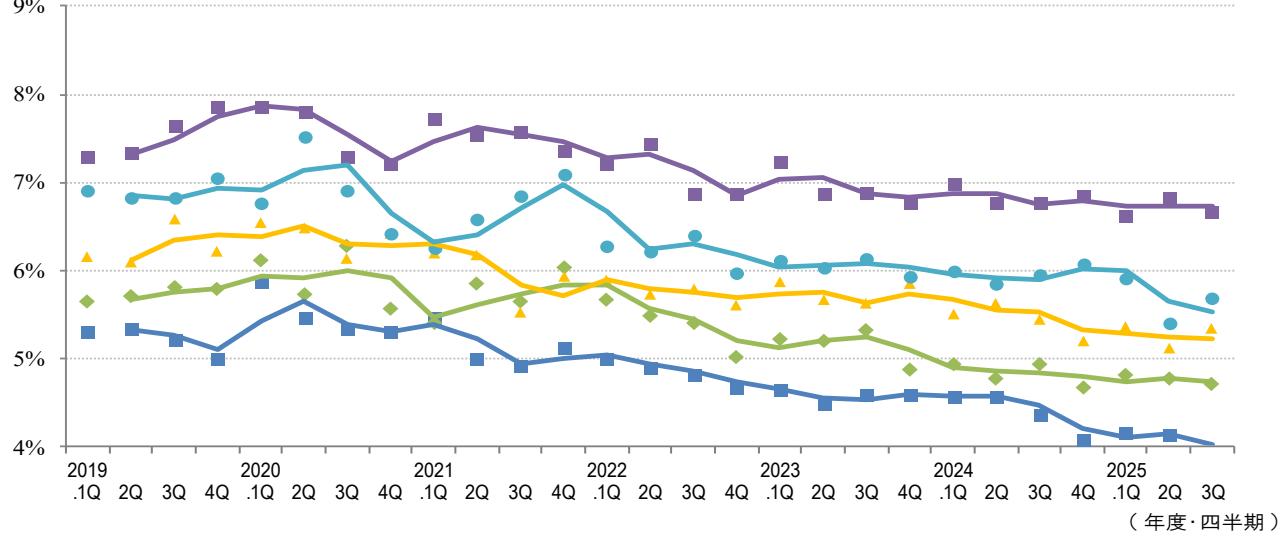
## ◆ エリア別の平均成約表面利回り 推移

( 平均成約表面利回り: % )



## ◆ エリア別の平均売出表面利回り 推移

( 平均売出表面利回り: % )



2025年3Qの投資用不動産マーケットは、全体として高い取引件数水準を維持しているものの、市場環境が転換期に差し掛かっている兆しも一部確認できました。投資家の投資意欲は底堅さを保っている一方で、これまでのような一律的な価格形成は見られにくくなっています。物件ごとの収益性や競争力を重視した選別的な投資姿勢が一層強まっています。

特に城東エリアでは、利回りの反転上昇や価格調整を伴う取引の増加が顕著になりました。同エリアでは、投資家の利回り志向の高まりを背景に、収益性を意識した投資判断が進む一方、立地や競争力の高い物件については相対的に低利回りでも成約に至るケースが見られ、物件ごとの評価の差が広がっています。この動きは、マーケット全体が「質」を重視する局面へ移行していることを示しています。

外部環境においては、日銀の金融政策修正に伴う金利動向に加え、今回の選挙を受けた今後の金融・財政政策や税制改正の方向性に対する不透明感が、投資家心理に影響を与えています。また、建築コストや人件

費の高止まりにより、保有・運営コストの上昇が続いていることから、投資判断においては表面利回りのみならず、実質利回りや中長期的な収益性を見極める視点がこれまで以上に重要となっています。

今後の市況は、前述した選別の動きが他エリアにも波及し、物件の競争力や収益構造に応じた価格形成が一層進むことも想定されます。市場全体が急激に冷え込む状況には至っていないものの、投資家の判断基準が高度化しており、情報の質や分析力、適切なタイミングでの意思決定が投資成果を左右する局面が続くと見込まれます。

私たち三井不動産リアルティソリューション事業本部は、全国に広がる情報ネットワークと専門性の高い提案力、迅速かつ的確な実行力を強みに、市場環境の変化を的確に捉えた分析と提案を通じて、お客様一人ひとりの投資戦略に寄り添い、不動産の可能性を最大限に引き出す最適なソリューションを提供してまいりますので、ぜひお気軽にご相談ください。